Należytość pocztowa opłacona ryczałtem. Telefon Nr. 176-76.

Nr. 3/130. Kraków, lipiec, sierpień, wrzesień 1934 r. Rocznik XXII.

CZASOPISMO WŁAŚCICIELI REALNOŚCI

Organ Towarzystwa Katol. Właścicieli Realności w Krakowie.

Numer pojedyńczy 60 gr.
Członkowie Tow katol. właśc. realności w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo bezpłatnie, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
ulica Karmelicka 15, I p.
TELEFON NR. 176-76.
Konto P. K. O. Nr. 407-771.
Redaktor odpowiedzialny:
DR. MICHAŁ ŚWIGOST.

Biuro Tow. katol. właścicieli realności przy ul. **Karmelickiej 15, I. p.** otwarte codziennie z wyjątkiem niedziel i świąt od godziny **4—6** popołudniu. Informacji udziela się członkom Towarzystwa bezpłatnie.

Nowe opłaty kanałowe w Krakowie

czyli powiększenie dochodu miasta wyłącznie kosztem domów i parcel.

Zarząd miejski w Krakowie upatruje możność powiększenia dochodów miasta przez dalsze obciążenie realności. Mało dotychczasowych, idą coraz to nowe opłaty z domów i parcel. Właściciele są już jakby poza nawiasem, z nich nie da się już nic wyciągnąć. Ale od czegóż doktryny. Rozumuje się krótko. Ty właścicielu nie masz z czego płacić, to sprzedej dom, sprzedej parcelę a one się już same opłacą. A nie zechcesz sprzedać dobrowolnie, to ci się je sprzeda w drodze przymusowej na licytacji choćby za półdarmo. Większej szkody społecznej z tego nie będzie, ty zubożejesz, ale dom czy grunt pozostaną, mniejsza z tem w czyim ręku i w jakim stanie. Oto nowe teorje o tak zwanej państwowości totalnej i jej społecznym solidaryzmie. Jak je pogodzić z prawem naturalnem. z przykazaniami Bożemi i ustawą konstytucyjną, która ochronę prawa własności w art. 99 tak silnie akcentuje, doktryna nie mówi. Utylitaryzm decyduje. Zobaczymy na jak długo z korzyścią dla Państwa i ogółu. Bo tyle jest pewnem, że i domy nie wieczne i licytacje z licytującymi mają swój koniec.

Ale co obchodzi dzisiejszych filozofów to, co będzie potem. Potem — będą jeździć komunalne autokary dla przechowania w nich bezdomnych ludzi takie, jak je już dziś widzimy na ulicach w Krakowie z zupą dla wyżywienia. Tanio — po 10 groszy!

Z ust właścicieli domów miejskich wyrywa się od szeregu lat krzyk rozpaczy; zjazdy i wiece protestują, towarzystwa i związki przedkładają miarodajnym czynnikom memorjały z jak najbardziej rzeczowemi i przekonywującemi przedstawieniami i statystycznemi wykazami na dowód, że własność nieruchoma miejska popada w szybkiem tempie w ruinę i dalszych ciężarów nie zniesie, przeciwnie odbudowy praw własności się domaga. Daremne wołania. Nakłada się na realności miejskie coraz to nowe i to stałe podatki, daniny i opłaty, a ty właścicielu, nie możesz zdzierżyć, to sprzedej posiadłość wszystko jedno komu i za jaką cenę.

W dzienniku wojewódzkim krakowskim z dnia 1-go sierpnia 1934 r. Nr. 16 ogłoszono „zarządzenie“ Ministra spraw wewnętrznych z dn. 13-go lipca b. r. w sprawie miejscowych przepisów o usuwaniu nieczystości i wód opadowych dla stoł. miasta Krakowa. Przepisy obejmują 69 paragrafów prawnej, technicznej i finansowej natury. Zarządzenie opiera się na uchwale Rady miejskiej w Krakowie.

Czytelnikom naszym nie obcym już będzie przebieg tej sprawy. Przypomnimy go i utrwalimy tu jako znamienny na wieczną rzeczy pamiątkę.

Dnia 19/VI. 1934 r. zaprosił p. Prezydent m. Krakowa prezydja krakowskich towarzystw właścicieli realności na konferencję, na której obwieścił im projekt przepisów kanałowych, obejmujący także postanowienia o nowych opłatach. Zaskoczeni sprawą prezesi towarzystw poczynili zastrzeżenia i zapowiedzieli pisemne przedstawienia.

W dniu 26-go czerwca 1934 roku przedłożyły towarzystwa właścicieli realności Prezydjum miasta obszerny memorjał wskazujący na niedomagania projektu nowych przepisów kanałowych ze

względów prawnych i technicznych. Zaznaczono w memorjale między innymi, że nieuwzględniono w projekcie nabytych praw właścicieli domów, którzy posiadają już połączenia kanałowe, że do opłaty na utrzymanie kanałów winni być wedle prawa i słuszności pociągnięci nie sami tylko właściciele domów i parcel, że niema też żadnego uzasadnienia opłata na utrzymanie kanałów aż w wysokości 40% podatku wodociągowego. Memorjał rozesłano w odbitkach tym radnym miejskim, na których przedmiotową ocenę liczyć było można. Niestety.

W dniu 28/VI. 1934 r. uchwalono projekt przepisów kanałowych na Komisjach skarbowej i prawniczej bez względu na uwagi memorjału.

Dnia 5/VII. 1934 r. Rada miejska uchwala projekt w brzmieniu, jak go opracował Zarząd miejski. W dziennikach czytaliśmy, że p. Prezydent z zadowoleniem stwierdził jednomyślność uchwały. Odezwał się wprawdzie krytycznym głosem radny p. Dr. Czuchajowski, lecz i on dołączył się do uchwały.

Pod datą 9/VII. 1934 r. Wojewoda krakowski przedkłada wniosek do Ministerstwa w sprawie uchwały powziętej przez Radę miejską.

Dnia 16/VII. 1934 r. odbył się w sali Sokoła wiec protestacyjny właścicieli domów i parcel przeciw rzeczonej uchwale Rady miejskiej. Postanowiono wysłać delegację do władz centralnych w Państwie z przedstawieniem.

Dnia 18/VII. 1934 r. nadszedł telegram z Warszawy z zawiadomieniem, że przepisy kanalizacyjne zostały zatwierdzone przez Ministerstwo „w zeszłym tygodniu“ i ukażą się w dzienniku wojewódzkim w najbliższych dniach.

Data „zarządzenia“ Ministra spraw wewnętrznych 13/VII. 1934 r. Dziennik Wojewódzki z 1/VIII. 1934 r.

W pierwszych dniach sierpnia rozpoczęło się doręczanie nakazów płatniczych na opłatę kanałową z komunikatem, że ewent. odwołania nie wstrzymują zapłaty.

Powyższy proceder nie wymaga komentarzy. Zaiste pośpiech ekstraordynaryjny. Gdy chodzi o rekursy podatkowe, to trochę dłużej, bo 3—4 lat czekać trzeba na przejście sprawy przez jedną wyższą instancję.

Stało się. Nie pozostało nam nic innego jak bronić się dalej na drodze prawnej przez wnoszenie odwołań od nakazów płatniczych. Najwyższy Trybunał Administracyjny wyda ostateczny wyrok.

Ze względu na ważność sprawy wypada oświetlić tu nieco stanowisko prawne właścicieli domów wobec doręczanych im nakazów zapłaty opłaty kanałowej.

Wszelkie nakazy na pobór danin i opłat komunalnych muszą się opierać na uchwale Rady miejskiej, powziętej z okazji uchwalania budżetu gospodarki miejskiej, zatwierdzonej przez zwładze nadzorcze. Budżet dla stoł. król. m. Krakowa został uchwalony w dniach 26, 27 i 28 marca b. r., uzyskał zatwierdzenie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i nie przewiduje ani w dziale danin i opłat żadnej pozycji dochodów z opłat kanałowych, ani też w budżecie kanałów nie ma takiego źródła dochodu. Nie ma zatem żadnego budżetowego uzasadnienia do poboru tych opłat, nieprzewidzianych również w dziale dochodów nadzwyczajnych. Do poboru podobnej opłaty przez Zarząd miejski nie wystarcza samo upoważnienie z ustawy, względnie z rozporządzenia władz nadzorczych, konieczną jest uchwała Rady miejskiej, powzięta w toku obrad nad budżetem miasta, lub w razie potrzeby, o ile równowaga budżetu normalnego została zachwianą i zachodzi potrzeba uchwalania budżetu dodatkowego, przy okazji uchwalania takiego budżetu dadatkowego. W stoł. król. m. Krakowie normalny budżet, zatwierdzony przez władze nadzorcze nie został dotąd zachwiany, nie zaszła zatem potrzeba uchwalania budżetu dodatkowego wogóle, a dla urządzeń kanalizacyjnych w szczególności, wobec czego **samowolne** wprowadzanie jakichkolwiek opłat w tej dziedzinie przez Zarząd miejski jest niedopuszczalne. Żadna bowiem ustawa finansowa nie daje Zarządowi miejskiemu **legitymacji** do bezpośredniego jej stosowania, lecz tylko za pośrednictwem i w ramach uchwał Rady miejskiej, powziętej zgodnie z ustawą o uregulowaniu finansów komunalnych, w brzmieniu ogłoszonem w obwieszczeniu z dnia 28 września 1932 r. (Dz. Ust. Rzecz. Pol. Nr. 106, poz. 884).

Ponieważ pobór opłaty kanałowej jest wymierzony zgóry, mimo, że jest to opłata za świadczenie wzajemne, jeszcze nieuskutecznione, zatem nakaz zapłaty jest pobieraniem zaliczki w pełnem tego słowa znaczeniu, której pobór znowu nie leży w kompetencji Zarządu miejskiego, i musi się znowu opierać na specjalnej **ad hoc** powziętej uchwale Rady miejskiej. W danym wypadku nie wystarcza nawet samo powzięcie uchwały przez Radę miejską, musi on uzyskać zatwierdzenie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, ponieważ okres poboru zaliczki przekracza okres trzymiesięczny, na który Rada miejska, w myśl przepisu art. 29 cytowanej wyżej ustawy o uregulowaniu finansów komunalnych, poboru zaliczki **samodzielnie uchwalić nie może.** Rozłożenie wymierzonej opłaty na dwie raty stanu tego nie zmienia. W okólniku Nr. 128 z dnia 11 listopada 1923 r. S. M. 6048/26, ogłoszonym w Dz. Urz. M. S. W. Nr. 7, poz. 197 z 1923 r. Ministerstwo wyraźnie podkreśla, że zatwierdzenie uchwały Rady miejskiej na pobór opłat w formie zaliczki ponad trzy miesiące może tylko w takim wypadku nastąpić, jeżeli związek komunalny wykaże potrzebę uzyskania znaczniejszych funduszów na prowadzenie urządzeń i zakładów komunalnych. W danym wypadku Rada miejska potrzeby takiej wykazaćby nie mogła, ani nawet nie starała się jej wykazywać, nie powziąwszy w tej mierze żadnych uchwał.

Pozatem na nieważność nakazu zapłaty składają się inne przyczyny, a przedewszystkiem oparcie go na przepisach paragrafów 28 i 63 zarządzenia Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 13 lipca 1934 r. ogłoszonego w Krakowskim Dz. Wojew. z dnia 1. VIII. 1934 r. Nr. 16, poz. 120, które jako sprzeczne z obowiązującymi ustawami, jest nieważne. Natomiast nie powołuje się nakaz wcale na odpowiednią uchwałę Rady miejskiej ani na żadną inną podstawę prawną, co uniemożliwia płatnikom dalszą obronę w toku instancji po myśli art. 75 ust. 1, rozp. Prez. Rz. P. z dnia 23. 3. 1928 r. o post. admin. (Dz. U. R. P. Nr. 36, poz. 341).

Nadto wątpliwą jest w zaczepionym nakazie zapłaty sprawa terminu płatności. Nakaz powołuje się tylko na par. 28 i 63 zarządzenia Min. Spr. Wew. z dnia 13. 7. 1934 r. (Krak. Dz. Woj. Nr. 16, poz. 120), które żadnych postanowień o terminach płatności nie zawierają, jak wogóle nie zawiera takiego postanowienia całe zarządzenie M. S. W. Wzmianka bowiem w par. 28 o płatności opłaty w 14 dni od dnia doręczenia nakazu zapłaty, nie jest żadnem ustawowem określeniem terminu, jest więc zarządzeniem niejasnem a temsamem niewykonalnem. Powołanie się zaś w par. 66 ust. 2 na

termin oznaczony w nakazach zapłaty, nie jest żadnem określeniem terminu w znaczeniu ustawowem, bo przecież nie nakaz zapłat jest źródłem i podstawą płatności i egzekucji, lecz postanowienia ustawy, w danym wypadku przepisy miejsc. do ustawy budowlanej wydane. Ustawa musi podawać ścisły termin płatności, kalendarzowo wyrażony i nie może płatnika odsyłać do innych zarządzeń, zawisłych od swobodnego uznania wierzyciela. Wadliwość ta tak przez niejasne postanowienie zarządzenia M. S. W. z dnia 13 lipca b. r. co do ścisłego oznaczenia terminów płatności, jak i przez niewłaściwe zastosowanie przez Zarząd miejski tego zarządzenia Ministerstwa Spr. Wew. będącego w sprzeczności z ustawą a uregulowaniu finansów komunalnych co do wyjątkowego uprawnienia do poboru opłaty w formie zaliczki, czyni zaczepiony nakaz zapłaty nieważnym.

Wreszcie sam wymiar opłaty kanałowej wyprowadza się ze stałej opłaty wodociągowej, pobieranej na podstawie par. 6 ustawy wodociągowej z dnia 12. VIII. 1899, (Dz. U. kraj. Nr. 94 i 10. X. 1908 L. 117 Dz. U. kraj.) w wysokości do 5% od czynszów brutto. Do obecnego obliczenia opłaty kanałowej za czas od 1. VIII. do 31. XII. b. r. użył Zarząd miejski mylnej podstawy, bo użył wymiaru opłaty wodoć. za okres z przed 1 sierpnia b. r. zatem z okresu, kiedy zarządzenie M. S. W. z 13. VII. 1934 r. obowiązywać nie mogło. Wymiar więc opłaty kanałowej został dokonany na podstawie fikcyjnej.

Zarządzenie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 13 lipca 1934 r. w sprawie opłat kanałowych w m. Krakowie, ogłoszone w Krakowskim Dzienniku Wojewódzkim Nr. 16, poz. 120 z dnia 1 sierpnia 1934 r. na które się nakaz zapłaty powołuje, jest tak pod względem formalnym, jak i prawnym wadliwe, a zatem nieważne i nie może stanowić ważnej podstawy prawnej do jakiegokolwiek dalszego urzędowania na tej podstawie.

Sam tytuł aktu M. S. Wew. wprowadza zamęt w stosowaniu środków prawnych. **Zarządzenia** wydają władze administracyjne **w toku postępowania administracyjnego,** jako władze wykonawcze a nie jako władze ustawodawcze. W danym wypadku występuje Ministerstwo Spraw Wewnętrznych jako władza ustawodawcza, zatwierdzająca miejscowe przepisy do ustawy budowlanej, a więc wydaje **rozporządzenia** stosownie do przepisu ustawy o organizacji władz administracyjnych (art. 108 rozp. Pr. Rz. z dnia 29 stycznia 1928 r. Dz. U. R. P. Nr. 3, poz. 861) a nie zarządzenia w toku postępowania w myśl art. 72 rozp. Prez. Rz. z dnia 22 marca 1928 r. Dz. U. R. P. Nr. 36 poz. 431. O ile zatem w tytule ogłoszenia nastąpiła pomyłka drukarska, to rozporządzenie Ministerstwa Spr. Wew. z dnia 13 lipca b. r. należy uznać za wadliwie ogłoszone a zatem ze względów formalnych nieważne. Na wadliwość zaczepionego zarządzenia M. S. W. wpływa więc sama procedura, zastosowana przy wydaniu tych przepisów.

Artykuł 415 ustawy budowlanej z dnia 16. II. 1928, Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 202, wyraźnie zastrzega, że przepisy miejscowe, regulujące sprawy wymienione w art. 408, 409 i 410 tejże ustawy muszą być oparte na uchwale Rady miejskiej. Uchwała ta jest wymogiem tak zasadniczym, że Ministerstwo, dla ujęcia jej we właściwe ramy ustawy, wydało ogólny tekst takiej uchwały, zawarty w t. zw. **statucie wzorowym**. W statucie tym są wyrażone wymagania Ministerstwa, co do formy prawnej takiej uchwały, ujmującej miejscowe warunki budowlane w formę przepisów miejscowych, stanowiących po zatwierdzeniu obowiązujący miejscowy regulamin budowlany, dopełniający powołane art. ustawy budowlanej. O ile uchwała rady miejskiej różni się od podanej przez Ministerstwo formy i w drodze instancji ulega zmianom, to zmiany te muszą być poddane dalszej uchwale rady miejskiej, jeśli wydane w formie rozporządzenia Min. Sp. Wew. przepisy lokalne, mają być oparte o uchwałę rady miejskiej, a nie stanowić jednostronnego rozporządzenia władzy, niezgodnego z uchwałą rady, a nawet postanawiającego coś wbrew tej uchwale. W danym wypadku zachodzi właśnie ta niezgodność między uchwałą Rady m. Krakowa z dnia 5 lipca 1934 r. a tekstem ogłoszonego i rzekomo na tej podstawie opartego **zarządzenia** M. S. W. z dnia 13 lipca 1934 r. ogłoszonego w Krak. Dzien. Woj. Nr. 16 poz. 120. Pomijając cały szereg zmian, dokonanych przez Ministerstwo w tekście uchwały Rady miejskiej tak pod względem stylistycznym i formalnym podnieść należy zasadniczą różnicę między zamierzeniem Rady miejskiej, wyrażonem w par. 68 jej uchwałą powziętego projektu a przepisem zarządzenia M. S. W. w par. 69. Rada miejska uchwaliła uchylenie mocy obowiązującej ustawy kanałowej dla stoł. król. m. Krakowa z dn 11 lipca 1914 r. Dz. U. kr. Nr. 2 ex 1915 r. oraz wszelkich innych przepisów sprzecznych z obecną uchwałą Rady miejskiej, podczas gdy M. S. W. uchyliło tylko dotychczasowe przepisy, odnoszące się do pobierania opłat i norm technicznych dla kanalizacji m. Krakowa. Jest to rażąca różnica. Rada miejska posunęła się aż do uchylenia ustaw w drodze rozporządzeń administracyjnych. M. S. W. przez uchylenie tego postanowienia Rady miejskiej uratowało swem zarządzeniem nieważną uchwałę Rady miejskiej od właściwego jej odrzucenia. To też Zarząd miejski nie wdając się nadal w subtelności prawne, zachodzące między uchwałą Rady miejskiej z dnia 5 lipca b. r. a zarządzeniem M. S. W. z dnia 13 lipca 1934 r. w zaczepionych nakazach płatniczych postępuje tak, jak gdyby uchwała Rady, a nie zarządzenie M. S. W. było dla niego miarodajne.

Postanowienia art. 408, 409, 410 i 415 obowiązującej ustawy budowlanej upoważniają Radę miejską i władze nadzorcze do regulowania za pomocą przepisów miejscowych całego szeregu spraw, ustawą tą nie sprecyzowanych, pod względem technicznym, sanitarnym, bezpieczeństwa i finansowym w ramach obowiązujących ustaw. Przepisy miejscowe nie mogą stać w sprzeczności z żadnym przepisem ustawy. Wszędzie też, gdzie cytowana ustawa budowlana porusza kwestję opłat za używanie urządzeń i zakładów dobra publicznego, podkreśla wyraźnie, że opłaty te uiszczają **użytkujący,** np. „za pobór wody“; „za korzystanie z kanalizacji“ i t. p. Nigdzie ustawa budowlana nie nakłada ciężarów za urządzenia lub utrzymanie zakładów dobra publicznego wyłącznie tylko na jakąś kategorję obywateli a tem mniej na nieruchomości w formie ciężarów rzeczowych. Wynika to zresztą i z natury tej ustawy, która jest wydaną w formie rozporządzenia Prez. Rz. na podstawie pełnomocnictw, zawartych w dodatkowej ustawie konstytucyjnej z dn. 2. VIII. 1926 r. Dz. U. R. P. Nr. 78, poz. 443 i art. 44 ust. 6 ustawy konstytucyjnej. Pełnomocnictwa określają wyraźnie dziedziny prawne, które Prezydent Rzeszypospolitej może regulować za pomocą swoich

dekretów, niemniej jednak zastrzegają, że pewne dziedziny nie mogą być tymi dekretami regulowane. Do takich właśnie wyjątków, których dekrety regulować nie mogły, należy kwestja podatków i wogóle stałych ciężarów, które tylko Sejm mógł nakładać na obywateli. Jeżeli więc cytowana ustawa budowlana, jako dekret Prezydenta Rzeczypospolitej, pozbawioną jest mocy nakładania stałych ciężarów na obywateli lub ich nieruchomości, to tem bardziej nie może takiego obciążenia nakładać uchwała rady miejskiej lub zarządzenie Min. Spr. Wewn. na przepisach tej ustawy oparte. Ustawa budowlana mówi jasno i wyraźnie o pociąganiu do opłat **„użytkowców“ i „korzystających“** z zakładów i urządzeń dobra publicznego, a takimi są **wszyscy mieszkańcy Krakowa,** korzystający z urządzeń kanalizacyjnych. Na nich więc i tylko w ramach ustawy o uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. Nr. 106. poz. 884 z 1932 r.) można nałożyć opłaty za używanie urządzeń kanalizacyjnych. Tymczasem zarządzenie Min. Spraw Wewn. z dnia 13-go lipca 1934 r. za korzystających z kanalizacji miejskiej uważa tylko **domy i kwadratowe metry niezabudowanych parcel,** względnie ich właściciele. choćby nawet z zakładów kanalizacyjnych nie korzystali. Takie załatwienie utrzymania kanalizacji miejskiej, jako urządzenia dobra publicznego przez jedną tylko kategorję obywateli przekracza ramy kompetencji władz administracyjnych. Podstawą zarządzenia M. S. W. do wymiaru opłat za korzystanie z kanalizacji miejskiej w Krakowie jest **nie korzystanie z kanału lecz stan posiadania domu lub parceli niezabudowanej,** co jest sprzeczne z kardynalnemi zasadami obowiązujących ustaw w tym względzie, a wszczególności z ustawą o uregulowaniu finansów komunalnych.

Zarządzenie Min. Spraw Wewn. z dn. 13-go lipca b. r. opiera postanowienie par. 28 ust. 2 o obowiązku uiszczania opłat na utrzymanie kanałów przez właścicieli nieruchomości **niewłaściwe** na przepisie art. 410. ust. 9 ustawy budowlanej (Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 202 z r. 1928), bo wzmianka o możności regulowania tych opłat w ramach obowiązujących ustaw jest tam tylko wyliczeniem, jakie sprawy mogą być za pomocą przepisów miejscowych do tej ustawy regulowane, nie upoważnia jednakże do tego **jak** np. sprawy finansowe mają być regulowane. Właściwe przepisy do ustanowienia opłat za używanie urządzeń dobra publicznego zawarte są w art. 27 ustawy a uregulowaniu finansów komunalnych Dz. U. R. P. Nr. 106, poz. 884 z 1932 r. Artykuł ten nakłada na związki komunalne obowiązek pobierania opłat **„za używanie komunalnych zakładów i urządzeń dobra publicznego“.** Przewidziany tu jest **powszechny obowiązek do uiszczania opłaty** przez wszystkich obywateli, którzy z urządzeń kanalizacyjnych korzystają. Rozporządzenie wykonawcze Ministra Spraw Wew. wydane w porozumieniu z Min. Skarbu dnia 18 marca 1924 Dz. U. R. P. Nr. 31, poz. 317 z 1924 r. wyraźnie podkreśla w par. 18 ust. 2, że „opłaty za używanie komunalnych urządzeń i zakładów dobra publicznego **winny być wymierzane według istotnej miary** używania danego urządzenia, w braku zaś możności ścisłego ustalenia, **według prawdopodobnej miary używania.** W szczególności: Opłaty za wodę winny być wymierzane według wodomierzy, a w braku tychże według liczby mieszkańców domu, wymiaru długości lub powierzchni budynku, wysokości podatku budynkowego, wysokości podatku od lokali i t. p. Postanowienia odnoszące się do wymiaru opłat za wodę stosują się odpowiednio do wymiaru opłat kanalizacyjnych. Otóż rozporządzenie to podaje szczegółowo sposoby obliczania wysokości opłat, przypadających na poszczególnych **użytkowców.** W dalszym ciągu dopiero art. 31 cytowanej ustawy o uregulowaniu finansów komunalnych upoważnia związki komunalne do nakładania **specjalnych dopłat** od tych właścicieli nieruchomości, przedsiębiorstw przemysłowych i handlowych, którym te urządzenia i zakłady **przynoszą szczególne korzyści** gospodarcze lub udogodnienia. Cytowane wyżej rozporządzenie wykonawcze Dz. U. R. P. Nr. 31 poz. 317 z r. 1924 w par. 19 wyraźnie rozróżnia płatników **opłat** za korzystanie z urządzeń dobra publicznego, którymi są wszyscy korzystający, od płatników **dopłat specjalnych,** którymi mogą być właściciele nieruchomości, o ile z zakładów tych czerpią specjalne korzyści lub udogodnienia. Przepisuje ono także warunki na jakich specjalne dopłaty mogą być nałożone i pobrane od właścicieli nieruchomości. na podstawie uchwały rady miejskiej, która musi zawierać sprecyzowanie korzyści gospodarczych. dających podstawę do nałożenia dopłaty specjalnej. W takich wypadkach właściciele nieruchomości opłacają opłaty na utrzymanie zakładów i urządzeń dobra publicznego na równi z ogółem użytkowców, a nadto dopłacają specjalną dopłatę za nadmierne zużycie lub specjalną korzyść gospodarczą, która musi być w uchwale rady miejskiej wyszczególnioną. Zarządzenie M. S. W. z 13 lipca 1934 nie powołuje się wcale na postanowienia cytowanej ustawy o uregulowaniu finansów komunalnych. mimo że tylko ta ustawa mogłaby mu dać podstawę prawną do wprowadzenia opłaty za korzystanie z kanalizacji miejskiej, natomiast opiera obowiązek opłat za używanie kanalizacji miejskiej tylko na postanowieniach art. 408. 409, 410 i 415 ustawy budowlanej (Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 202 z 1928 r.), która ustawy o regulowaniu finansów komunalnych wcale nie uchyla ani nie narusza. Przepisy zatem tej ostatniej ustawy powinny być w całej pełni zachowane i zastosowane. niezachowanie ich bowiem pozbawia zaczepione zarządzenie M. S. W. skutków prawnych.

Dla m. Krakowa ma dotychczas moc obowiązującą ustawa kanałowa z dn. 11 lipca 1914 r. Nr. 2, Dz. U. kr. z 1915 r. Krakowska Rada miejska uchwałą z dn. 5 lipca 1934 r. chciała moc tej ustawy uchylić. Ustawa ta normuje sposób uiszczania opłat kanałowych zgóry za lat 30, dla tych właścicieli domów, którzy po myśli par. 5 tejże ustawy domy swe z siecią kanałów miejskich połączyli. Z dobrodziejstwa tej ustawy korzystają także wszyscy właściciele domów, którzy na podstawie dawnej lub obecnej ustawy budowlanej sami z własnych funduszów ponieśli koszta urządzenia ulic i kanałów miejskich na tychże ulicach i połączyli swe domy z tym kanałami, którzy zatem mają **nabyte prawo** zwolnienia od opłat kanałowych i z prawa tego w drodze administracyjnej wyzuci być nie mogą.

W końcu pozostaje jeszcze do omówienia bezpodstawność wysokości wymierzonej zarządzeniem M. S. W. opłaty kanałowej, ponad wszelkie potrzeby tego urządzenia. Budżet kanalizacyjny m. Krakowa wynosi w wydatkach, przewidzianych na rok 1934/35, kwotę 442.000 zł. z czego 281.000 zł. znajduje pokrycie w normalnych opłatach, a tylko 80.000 zł. pokrywa budżet administracyjny, podczas gdy niepokryty w tym dziale niedobór wynosi około 81.000 zł. W drodze dodatkowego budżetu mogłaby zatem Rada miejska co

najwyżej sumę niedoboru rozłożyć na użytkowców. Przewidziana zaś zaczepionem zarządzeniem M. S. W. z dn 13. 7. 1934 r. opłata w wysokości 40% opłaty wodociągowej wynosi 865.000 zł., czyli niemal podwójną wysokość całego zapotrzebowania kanalizacji miejskiej i dawałaby po pokryciu całego budżetu wydatków jeszcze 250.000 zł. nadwyżki w formie czystego zysku na bieżący okres budżetowy. Rozporządzenie wykonawcze III. do ustawy o uregulowaniu finansów komunalnych, wydane przez Min. Spr. Wewn. w porozumieniu z Ministrem Skarbu dnia 26 sierpnia 1923 r. (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 790) określa w par. 1. do art. 27 i 28 ustawy o uregulowaniu finansów komunalnych, że: „przedsiębiorstwami w rozumieniu ustawy art. 28 są zarówno przedsiębiorstwa o charakterze czysto przemysłowym i handlowym, które powinny przynosić zyski, **jak i przedsiębiorstwa o charakterze zakładów użyteczności publ.**, które mają być prowadzone jako jednostki gospodarcze i **samowystarczalne**, jednakowoż **nie obliczone na zysk, nie traktowane jako komunalne źródła dochodów**. Należą tu więc przedewszystkiem kanały, które nie mogą w żadnym wypadku stanowić źródła dochodowego w budżecie miejskim. Pocóż więc wyciska się tak olbrzymie nadwyżki ponad racjonalną i ustawową potrzebę? Z tego widać, że tak uchwała Rady miejskiej z dn. 5 lipca b. r. jak i zarządzenie M. S. W. z dn. 13 lipca b. r. ujmują sprawę opłat kanalizacyjnych mylnie, wymierzając opłaty w stałej raz na zawsze wysokości. Ustawa powinnaby upoważnić Radę miejską do poboru opłat od użytkowców tylko do pewnej maksymalnej granicy, zależnej każdocześnie od wysokości wydatków potrzebnych na utrzymanie kanałów. Opłaty winny pokrywać tylko niedobór budżetu kanalizacyjnego, nawet bez wydatków na budowę nowych kanałów, nigdy jednak nie mogą dawać nadwyżek i to w tak ogromnych wysokościach. Widać, że zamierzona opłata kanałowa nie jest niczem innem jak zamaskowanym podatkiem, wprowadzonym w drodze dość skomplikowanej, lecz pozbawionej wszelkiej racji i podstawy prawnej.

Pozostaje kwestja, czy wniesione odwołania nie odraczają płatności wymierzonej opłaty, tak jak to zapowiada Zarząd miejski w nakazach płatniczych, czy też przeciwnie odraczają ją. W tej materji Towarzystwo nasze wniosło do krakowskiego Urzędu Wojewódzkiego pisemne przedstawienie z prośbą o uchylenie rzeczonej decyzji Zarządu miejskiego w drodze nadzoru, albowiem dla zamierzonej egzekucji administracyjnej w danych warunkach brak podstawy prawnej.

Nakaz zapłaty opiewa na pobór opłat kanalizacyjnych za czas od 1. VIII. do 31. XII. b. r. Opłata ta ma być należytością za korzystanie z kanałów miejskich w tym właśnie czasie, a więc zapłatą za świadczenie wzajemne, jeszcze nie wykonane. Jest ona więc poborem zaliczki na konto usług, które Zarząd miejski wyświadczy dopiero w czasie w nakazach wskazanym. Opłatom takim nie przysługuje wogóle prawo egzekucji administracyjnej, tem mniej, jeżeli są pobierane, jak w danym wypadku bezpodstawnie. Nakaz bowiem nie powołuje żadnej ważnej podstawy prawnej do nakładania takiej opłaty, ani też żadnej uchwały Rady miejskiej, którąby go do odbioru zaliczek na poczet tej opłaty upoważniała. Bez uchwały Rady miejskiej nakładanie opłat jest niedopuszczalne, a tem mniej pobór zaliczek na poczet jakichkolwiek opłat. Rygor egzekucyjny nie jest zatem uzasadniony, a akta egzekucyjne mogą zdaniem naszem powodować kolizje z kodeksem karnym. — Czekamy zatem na wkroczenie Władzy Nadzorczej.

———:oOo:———

Zjazd przedstawicieli
miejskiej własności nieruchomości w Polsce.

W dniu 1-go lipca b. r. odbył się w Warszawie zjazd rady naczelnej Związku Zrzeszeń Własności Neruchomej w Polsce. Zjazd **powziął uchwałę**, wzywającą Zarząd Związku do poczynienia starań, w celu spowodowania koniecznych zarządzeń ratunkowych, do których przedewszystkiem należy:

1. **Przerzucenie ciężaru dostarczania mieszkań bezrobocznym lokatorom na całe społeczeństwo**, albowiem w dzisiejszym stanie ustawa moratoryjna, obciążając tylko jedną warstwę właścicieli domów i to w dodatku najmniejszych domów, położonych na peryferjach miast, jest niesprawiedliwa i rujnująca domy.

2. Stopniowe zniesienie ustawy o ochronie lokatorów w miastach, posiadających dostateczną ilość mieszkań, a przynajmniej **usunięcie z pod ustawy o ochronie lokatorów wszystkich lokali i mieszkań, zmieniających lokatora, oraz wyznaczenie ostatecznego terminu wygaśnięcia ustawy o ochronie.**

3. Przywrócenie **ważności umów najmu** na wszelkiego rodzaju ubikacje i mieszkania, o ile właściciel domu i lokator dobrowolnie taką umowę chcą zawrzeć.

4. **Prolongowanie spłaty długów hipotecznych**, których termin moratoryjny upływa z dniem 1-go października 1934 roku na okres dalszy, wobec braku jakiegokolwiek kredytu.

5. **Przyspieszenie postępowania s ą d o w e g o** w sprawach, tyczących się eksmisyj mieszkaniowych.

6. Spowodowanie **zniesienia** w drodze ustawodawczej uprawnień gmin miejskich do pobierania opłat za prawo korzystania z wodociągów i kanalizacji miejskich **od osób nie korzystających z tych uprawnień.**

7. **Zniesienie przymusowych obwodów kominiarskich.**

8. **Umorzenie lub obniżenie podatku od nieruchomości** dla tych właścicieli, którzy w domach swoich mają bezrobocznych lokatorów, **nie płacących dzierżawy.**

9. Ustalenie wymiaru **od faktycznie płaconego komornego, a nie od komornego z roku 1914.** (Takie jest orzeczenie Najw. Trybunału Adm. — Przyp. Red.)

10. **Szybkie załatwienie odwołań, wniesionych przez podatników do urzędów**, lub do izb skarbowych od wymiaru podatków, dotyczących własności nieruchomej miejskiej.

11. **Obniżenie podatku lokalowego** od mieszkań większych do 8 procent.

12. **Pobieranie opłaty stemplowej**, przy starych domach, od zawartego kontraktu na piśmie **tylko za czas, na jaki kontrakt zawarto.**

Podczas zjazdu powzięto nadto uchwałę o połączeniu Związku zrzeszeń i Centrali stowarzyszeń, która w tym samym czasie również odbywała zjazd w Warszawie, w jedną naczelną organizację pod nazwą **„Polski Związek Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej“.**

Rozbudowa miast nie wyrównuje przybytku ludności i zapotrzebowania pomieszczeń.

Według danych, ogłoszonych przez Główny Urząd Statystyczny, w miastach, liczących ponad 20 tysięcy mieszkańców, buduje się rocznie około 10 tysięcy nowych izb mieszkalnych, po potrąceniu nienadających się do zamieszkania. Ponieważ miast takich jest w Polsce 68 z ludnością około 5,5 milj., przeto nowych izb nie wystarcza na pomieszczenie zwiększającego się corocznie zaludnienia tych miast.

Sądząc z wyników spisu ludności, przyrost ogólny ludności miejskiej wynosi około 2 procent rocznie. W liczbach bezwzględnych wyniesie to 110 tysięcy, na izbę przypada zatem 11 osób. Jeżeli pozatem wziąć na uwagę, że mieszkań poszukują przeważnie młode małżeństwa, często jeszcze bezdzietne, należy dojść do wniosku, że w mieszkaniach dawniej zajętych z biegiem czasu jest coraz ciaśniej.

Przytoczone liczby świadczą, że w naszych miastach ruch budowlany jest słaby, a budowanych izb nie wystarcza na pomieszczenie przyrostu ludności miejskiej.

———:oOo:———

Dla ochrony lokatorów projektuje się osobny fundusz.

Gazety podają wiadomość, że Radzie Ministrów złożono projekt ubezpieczenia mieszkaniowego, polegający na utworzeniu „Funduszu Ochrony Lokatorów“.

Fundusz taki tworzony byłby drogą specjalnego podatku mieszkaniowego, płaconego przez właścicieli domów i przez lokatorów, a obracany na opłatę komornego za tych lokatorów, którzy płacić nie mogą, wprost na ręce gospodarza.

No, no! Co to jeszcze nie będzie z tym solidaryzmem!

———:oOo:———

Reforma podatkowa.

Organizacje przemysłowe postanowiły wystąpić z inicjatywą reformy podatkowej w Polsce i przygotować projekt nowego ustawodawstwa podatkowego.

Konieczność zmiany polskiego systemu podatkowego uznawana jest powszechnie, lecz kwestja tej reformy wejdzie wówczas na realne tory, gdy zostanie opracowany, chociażby w zarysie projekt, który mógłby stanowić podstawę do dyskusji.

Jak słychać, Ministerstwo Skarbu nie podjęło dotychczas prac w zakresie przygotowania reformy podatkowej. Takie zamierzenia, jak nowa klasyfikacja gruntów dla wymiaru podatku gruntowego, mają niewątpliwie ważne znaczenie dla ewentualnej przyszłej reformy podatków, ale nie przesądzają jej treści i niekoniecznie oznaczają wstęp do szerszych prac nad reformą.

Sfery gospodarcze rozumieją, iż wprowadzenie nowego ustawodawstwa podatkowego nie może być dokonane z dnia na dzień i podejmują prace przygotowawcze przedewszystkiem celem ruszenia z martwego punktu zagadnienia podatkowego w Polsce.

Najnowsze orzeczenie Nadzw. Komisji Rozjemczej ustalające warunki pracy i płacy dozorców domowych miasta Krakowa.

Orzeczenie nosi datę 19. czerwca 1934 r. Można je nabyć w odbitce pełnego tekstu w biurze Towarzystwa. Tu naprowadzimy zasadnicze postanowienia i zmiany w odniesieniu do orzeczenia dawniejszego.

Orzeczenie obowiązuje od dnia 19. czerwca b. r. do dnia 31. marca 1935 r., ewentualnie zaś ważność przedłuża się do dnia 31. marca 1936 r. (§ 23 orzecz.).

Umowy indywidualne są ważne. Artykuł 3 ustawy z dnia 16. maja 1932, na który się powołuje § 4 ustęp 2 orzeczenia Nadzw. Komisji Rozjemczej brzmi w końcowem zdaniu:

„Indywidualne umowy pracy, zawierające warunki mniej korzystne dla pracownika, niż ustalone w postanowieniu Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej, na **żądanie dozorcy domowego** ulegają zastąpieniu przez to postanowienie“.

Żądanie dozorcy, o którem w tem zdaniu mowa, winno być postawione wedle orzecznictwa Sądu Najwyższego (Nr I c 34/32) za pośrednictwem Sądu Pracy.

Indywidualne umowy o pracę pomiędzy właścicielem nieruchomości, a dozorcą domowym mogą być zawarte na okres czasu nie krótszy, niż do dnia 31-go marca 1935 roku.

Rozwiązanie umowy o pracę pomiędzy właścicielem nieruchomości, a dozorcą domowym może nastąpić w tym terminie po uprzedniem trzechmiesięcznem wypowiedzeniu (bez podawania powodów), dokonanym najpóźniej w dniu 31. grudnia 1934 roku (§ 6 orzecz.).

Wypowiedzenie niezwłoczne (§ 8 i 9 orzeczenia), dopuszczalne w wypadkach naprowadzonych w paragrafach 14, 15, 16, 17 i 18 rozporządzenia Prezydenta Rzplitej Polskiej z dnia 16. marca 1928 r. o umowie o pracę robotników (Dz. U. Rzp. P. Nr 35, poz. 324).

Dozorca domowy otrzymuje od właściciela nieruchomości: 1) wynagrodzenie pieniężne, 2) bezpłatne mieszkanie, 3) bezpłatne oświetlenie mieszkania (§ 16 orzecz.).

Wynagrodzenie pieniężne (§ 18 orzecz.) dozorcy domowego jest płatne miesięcznie zdołu. Określa się ono w zależności od ilości izb w domu, do których zalicza się izby mieszkalne, kuchnie, oraz pomieszczenia handlowe i przemysłowe.

Wysokość miesięcznego wynagrodzenia pieniężnego ustala się w sposób następujący:

1) po zł. 0.80 od jednej izby — w domach podlegających ustawie o ochronie lokatorów o małej dochodowości i niewymagających specjalnie wzmożonej pracy ze strony dozorcy domowego;

2) po zł. 1.— w domach, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, nie posiadających kanalizacji, lub posiadających obszerne podwórza i dużą przestrzeń chodnika, względnie odpowiadającej mu części ulicy do sprzątania;

3) po zł. 1.25 — w domach, niepodlegających ochronie lokatorów, lub też podlegających ochronie lokatorów, a mieszczących banki, hotele, pensjonaty, teatry, kinematografy, duże lub liczne sklepy, warsztaty rzemieślnicze, zatrudniające ponad 5 robotników, garaże przemysłowe, stajnie, krowiarnie, szkoły, domy modlitwy i inne tym podobne lokale,

które bądź zapewniają właścicielowi nieruchomości większy dochód, bądź też powodują potrzebę wzmożonej pracy ze strony dozorcy domowego.

Zauważyć niestety trzeba, że wyrażenia w orzeczeniu Nadzw. Komisji Rozjemczej o domach „o małej dochodowości“ lub „posiadających obszerne podwórza i dużą przestrzeń chodnika względnie odpowiadającej mu części ulicy“, jak i owo postanowienie z § 17 orzeczenia, wyznaczające pół litra nafty dziennie na oświetlenie mieszkania, nie są dostatecznie jasne i nie wykluczają sporów.

Minimum płacy dozorcy domowego wynosi 10 zł. miesięcznie (§ 20 orzecz.).

Właściciel nieruchomości jest obowiązany najpóźniej po upływie 14 dni od chwili zawarcia umowy wydać dozorcy domowemu bezpłatnie książeczkę obrachunkową według wzoru, zatwierdzonego przez Okręgowego Inspektora Pracy. Do książeczki obrachunkowej właściciel nieruchomości lub jego zastępca jest obowiązany wpisać: datę przystąpienia do pracy, warunki pracy i płacy, oraz datę i treść wypowiedzenia umowy o pracę.

Do czasu wydania książeczek obrachunkowych według nowego wzoru, właściciel nieruchomości jest obowiązany wypłacać dozorcy domowemu należne mu wynagrodzenie za każdorazowym pokwitowaniem (§ 22 ust. 1 i 3 orzeczenia).

Zawiadamiamy, że książeczki obrachunkowe, gdy je Inspektorat Pracy ustali, będą do nabycia w biurze Towarzystwa.

———oOo———

W sprawie bonów Funduszu Inwestycyjnego.

Bony Funduszu Inwestycyjnego posiadają:

1) 100% zabezpieczenie majątkiem Państwa;
2) są na żądanie wymieniane przez wszystkie Kasy Urzędów Skarbowych na gotówkę;
3) posiadają moc umarzania wszelkich zobowiązań wobec Skarbu Państwa bez ograniczeń, a więc można niemi płacić wszelkie należności z tytułu podatków i opłat tak pośrednich jak i bezpośrednich.

Wobec tego nic nie stoi na przeszkodzie do przyjmowania ich od lokatorów, po cenie nominalnej, tytułem należności za komorne.

———oOo———

O zwolnienie sadów od podatku od placów niezabudowanych

W sprawie tej na odnośne zapytanie wystosowaliśmy do krakowskiej Izby Przemysłowo-Handlowej następujące pismo:

W odpowiedzi na pismo z dnia 17. lipca 1934 r. Nr 10133/34/Ziom. oznajmiamy, iż uważamy zamierzoną przez Świetną Izbę akcję interwencyjną w kierunku zwolnienia sadów, położonych na terenie miast i prowadzonych w sposób racjonalny od podatku od placów niezabudowanych za wielce wskazaną i pożądaną. Jeżeli gdzie, to w mieście Krakowie daje się ten podatek szczególniej dotkliwie odczuwać, gdy się zważy, że Kraków stał się Wielkim dopiero przed dwudziestu laty, a obszar jego zajmują w dużej mierze ogrody i sady, jakie istniały przed przyłączeniem czternastu gmin podmiejskich.

Pierwotna ustawa wyłącza sady od podatku, o który chodzi. Zasadniczo chodziło ustawodawcy o presję w kierunku zabudowania parcel, nie myślał on atoli — i słusznie — o takiej presji odnośnie sadów raz dlatego, że o ich doraźnem zabudowaniu nie może być mowy, a powtóre — i to może ważniejsze, — dlatego, że w miastach wogóle, a w wielkich miastach w szczególności, każdy zadrzewiony szmat ziemi stanowi cenny przedmiot dla utrzymania, względnie podniesienia zdrowotności, rozrywki i wogóle kultury mieszkańców miasta.

Jakie były racje ograniczenia przywileju sadów i skąd się wzięło w rozporządzeniu z r. 1933 podporządkowanie sadów pod pojęcie placów niezabudowanych, trudno odgadnąć. Jeżeli o fiskalizm tylko chodzi, to ten nie równoważy ujemnych skutków rozporządzenia co do rzeczonych korzyści gospodarczo-kulturalnych. Nie powinny też sady i ogrody podlegać pod ten podatek dlatego, że przy wymiarze podatku od nieruchomości i podatku dochodowego urzędy skarbowe biorą w rachubę także wpływy z przylegających do domów sadów i ogrodów.

———oOo———

Z prasy.

W „Gospodarce Narodowej“, organie zbliżonym do sfer rządzących, ukazał się artykuł pod tytułem „Szkodliwa sankcja“, który ze względu na znamienne wywody autora przytaczamy w wyjątkach. Oto, co pisze:

„Niepopularność „kamieniczników“ w Polsce jest poprostu rozbrajająca. Co na to wpłynęło — dociec trudno. Może to nadmiernie wygórowane komorne w Warszawie i kilku innych miastach przed wojną, może klasowe pochodzenie lokatorów, rekrutujących się przeważnie z chłopów i szlachty, a więc elementów, przyzwyczajonych do własnego czyli gotówkowo darmowego mieszkania. Tak, czy inaczej, właściciel domu jest uznawany powszechnie za „krwiopijcę“. Vox populi traktuje go znacznie gorzej od „paskarza“. Kroniki policyjne nie notują wypadków samosądu nad sklepikarzami, pobierającymi ceny ponad wszelką wątpliwość nieuzasadnione, ceny lichwiarskie; taksamo głucho o nadmiernie „czynnem“ ustosunkowaniu się dłużnika do wierzyciela, choćby to był pospolity lichwiarz, nie wahający się żądać „funta ciała“. Natomiast w tych samych kronikach, znieważenie, pobicie lub zamordowanie „kamienicznika“ pojawia się stosunkowo dość często. „Chleb powszedni“ nie wywołuje tak żywej, tak namiętnej i tak nieprzebierającej w środkach reakcji społecznej, jak „dach nad głową“. Czy to będzie nora, zamieszkała prze tyle rodzin, ile jest w norze kątów, czy sześcio-pokojowy „luksusowy“ apartament — lokator czuje się zawsze pokrzywdzony i czeka na sposobność, by pohańbić swego wiecznego wroga — „kamienicznika“.

„Ustawa o ochronie lokatorów taki stan emocjonalny nietylko sankcjonuje ale go jeszcze podnieca. Nie będąc ani na jotę sympatykiem warstwy właścicieli nieruchomości, jest się zmuszonym przyznać, że prawodawstwo polskie ze szczególnem nabożeństwem robi z tej warstwy „kozła ofiarnego“ trudności, zrodzonych przez wojnę. Odnosi się nieomal wrażenie, iż czynnik publiczny, nie mogąc sobie dać rady z trudnemi problemami socjalnemi lub nie chcąc brać na siebie dodatkowych kosztów opieki społecznej, poprostu wyręcza się grupą właścicieli domów w rozwiązywaniu pro-

blemów. We wszystkich innych dziedzinach, zazębiających się o problemy socjalne, państwo bądź zrzekło się reglamentacji, bądź stosuje ją w sposób oględny i fragmentaryczny. Jedynie w zakresie usług mieszkaniowych panuje anachronistyczny światopogląd rzekomej w danym wypadku „krzywdy społecznej“. Dolna granica stawek robocizny, będąca górną granicą wyzysku, nie obchodzi państwa: ten zasadniczy decydujący punkt jest dla państwa obojętny. Nie jest nim natomiast górne „niveau“ jednego z wielu składników kosztów utrzymania, t. j. komornego“.

„Reglamentacja czynszów mieszkalnych w epoce normowania cen cukru, żelaza, cementu itp. nie raziłaby nikogo, gdyby nie konstrukcja prawna tej reglamentacji. Poprostu usztywniono na wieki wieków górny i dolny poziom komornego, sąd zaś zajmuje się jedynie wstrzymywaniem, o ile nie uniemożliwieniem egzekucji praw wierzyciela. Nigdzie — chyba tylko w bardzo skomplikowanej dziedzinie stosunków kredytowych w rolnictwie — niema tak uciażliwej, kosztownej i deprymującej psychicznie procedury, jak w sprawach o eksmisje z domów, objętych ochroną lokatorów. To, że ustawa już w swym tytule mówi o lokatorze, jako o pokrzywdzonym, przesądza dalszy ciąg i sens tej procedury, pomyślanej zgoła niegospodarczo, wbrew czynionym na innych polach wysiłkom, by wzmóc „pewność i zaufanie“, usprawnić obrót dóbr i kapitałów etc.“

„Ustawa o ochronie lokatorów, usztywniająca cenę jednego z podstawowych artykułów, nie ma zupełnie ducha ekonomicznego. Wypływa ona wyłącznie z fałszywie pojętej, jednostronnej i wygodnej polityki socjalnej, a w gruncie rzeczy — z tradycyjnej, narodowej polityki ochrony dłużnika jako takiego, t. zn. bez względu na jego rzeczywistą zdolność płatniczą.

„nie ma więc na celu ochrony budżetu pracowniczego, lecz służy do rozgrzeszania naszej narodowej wady: niehonorowania zobowiązań. Jest to nagroda w zawodach nie płacenia“.

„Ustawa o ochronie lokatorów swem nastawieniem anty-gospodarczem, swą postawą emocjonalną rozbiia zasadniczą linję polityki państwa na odcinku budowlano - mieszkaniowym. Byłoby znacznie logiczniej skasować prywatną własność mieszkań czynszowych i upaństwowić je lub uznać za taki sam bezpłatny towar, jak słońce i powietrze. Skoro zaś nie chce się iść aż tak daleko, to należy przekreślić anachronizm z 1924 r. i na jego miejsce ustalić, że ceny mieszkań zależą od stosunku podaży do pobytu. Właśnie w dzisiejszym okresie spadku siły nabywczej całego społeczeństwa nie zachodzi niebezpieczeństwo wykorzystania przewagi „kamienicznika“ nad lokatorem. I chociażby wyeksmitowano 1.000 lokatorów za niepłacenie o 100 proc. wyższego od obecnych stawek czynszu, nie znajdzie się 10 nowych, którzyby dali więcej, niż się dzisiaj żąda. Poprostu siła płatnicza popytu jest w swej słabości tak silna, że niezgodne z ogólną tendencją zniżki cen zakusy „kamieniczników“ musiałyby skończyć się niepowodzeniem“.

„Skasowanie ochrony lokatorów mogłoby niewątpliwie uelastycznić cenę mieszkań, której sztywność i skostniałość tak w jedną, jak i w drugą stronę dzisiejsza ustawa poprostu zaleca, a przedewszystkiem usunęłoby fałszywe nastawienie psychiki społeczeństwa, co leży w interesie obrotu. Śmierć ustawy z 1924 r. bynajmniej nie oznaczałaby oddania tysięcy na pastwę jednostek, jak to już uzasadnialiśmy wyżej, jest to niemożliwe z przyczyn czysto naturalnych. Gdyby zaś właściciele domów nie stosowali się do istniejącego ekonomicznego stanu rzeczy, to wówczas interwenjowałby ten sam czynnik, który nie dopuszcza, by cena 1 kg chleba lub cielęciny albo 1 tony żelaza groziła zwichnięciem pewnej równowagi w rozdziale dochodu społecznego i zahamowaniem rozwoju spożycia i produkcji. Ale czynnik, o którym mowa, nie toleruje psychozy niepłacenia. Godzi się na kompromisy, sam proponuje ustępstwa i ulgi (vide: ustawodawstwo finansowo - rolne), broni słabszych przed silniejszymi, w żadnym jednak wypadku nie udziela swej sankcji na szkodliwe dla całokształtu życia gospodarczego usztywnienie nietylko formy, ale i treści społeczno - gospodarczej“.

Zaprawdę przekonywujące, lecz czy przekona tych, co trzeba?!

——— oooOOOooo ———

Judykatura.

O zmianę mieszkań za dopłatą. Sąd Najwyższy podziela pogląd prawny Sądu odwoławczego, że dokonana przez pozwanego za otrzymanem odstępnem bez zgody powoda i bez zezwolenia urzędu rozjemczego dla spraw najmu, lub sądu zamiana mieszkań, stanowi zupełne odstąpienie praw najmu, uzasadniające ważną przyczynę wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. e) ustawy o ochronie lokatorów, bo zamiana ta wykracza nietylko przciw zakazowi z powołanego artykułu, lecz także przeciw zakazowi z art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów.

(Orzeczenie z dnia 3. listopada 1933 r. C. II. Rw 1839/33).

O pisemną umowę na wynajem 5 - pokojowego mieszkania, złożonego z dwóch mniejszych. Przedmiotem najmu było mieszkanie pięcio pokojowe i z tego powodu mógł być w danym wypadku zastosowany przepis ustępu 1 art. 3 ustawy o ochr. lok. dopuszczający dowolne umawianie się o wysokości komornego pod warunkami tam przewidzianemi i bez względu na ograniczenia, zawarte w art. 5 i 6 ustawy. Rozstrzyga bowiem w tym względzie rozmiar mieszkania, a nie okoliczność, czy poszczególne pokoje są ze sobą połączone i gdzie są położone. Jeśli się zważy, że tak część mieszkania położona na parterze, jak i część mieszkania, mieszcząca się na I. piętrze, wynajął pozwany u powoda równocześnie jedną umową, przyjąć należy, że obie te części składowe mieszkania pozwanego stanowiły jednolity przedmiot najmu. Obojętny zaś dla oceny tego sporu jest fakt, że pozwany część lokalu zajął na mieszkanie prywatne, a pokoje na parterze przeznaczył na kancelarję adwokacką, gdyż te zarządzenia pozwanego nie zmieniły w niczem stanowiska jego względem wynajętego mieszkania, jako całości przedmiotu najmu.

Czcionkami drukarni „Głosu Narodu“ pod zarządem Romana Ferka.